சார்பு நீதிமன்றம், ஆரணி, திருவண்ணாமலை மாவட்டம்.

முன்னிலை. திரு.ஜி.ஜெயவேல், எம்.எல்.,

சார்பு நீதிபதி, ஆரணி.

2022-ஆம் ஆண்டு ஜனவரி திங்கள் 27ம் நாள் வியாழக்கிழமை

திருவள்ளுவர் ஆண்டு 2053, ஸ்ரீ பிலவ வருடம் தை திங்கள் 14ம் நாள் வியாழக்கிழமை

அசல் வழக்கு எண். 233/2020

எஸ்.லதா .....வாதி

...எதிர்...

எம்.காசி ...பிரதிவாதி

இவ்வழக்கு என் முன்பாக 08.11.2011 அன்று விசாரணைக்கு வந்தபோது வாதித் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.ஜி.கிருஷ்ணமூர்த்தி, திரு.வி.அறிவழகன் ஆகியோர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதிக்கு அறிவிப்பு அனுப்பியும் பிரதிவாதி அழைத்தும் வருகையின்மையால் பிரதிவாதிக்கெதிராக 02.02.2021 அன்று ஒருதலைபட்ச தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்ட நிலையில், வாதித் தரப்பில் ஆற்றிய வாதுரைகளைக் கேட்டும், சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்களைப் பரிசீலித்தும், இது நாள் வரை இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையி லிருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

தீர்ப்புரை

வாதிக்கு, பிரதிவாதி எழுதிக்கொடுத்த 18.08.2014 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரம் முன்னிலைக்கு வாதி பிரதிவாதியிடம் செலுத்திய முன்பணம் ரூ.1,50,000/- போக மீதி கிரய தொகை ரூ.50,000/-ல் 10.08.018 அன்ற பிரதிவாதி வாதிக்கு ரூ.2000/-கொடுத்து வரவு வைத்துள்ள நிலையில் ரூ.48,000/- ஐ வாதியிடமிருந்து ஒரு வருடக் காலத்திற்குள் பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு வாதி பெயருக்கு வாதியின் செலவில் கிரயப்பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்கும்படிக்கும், வழக்கு சொத்தின் சுவாதீனத்தை பிரதிவாதி வாதியிடம் ஒப்படைக்கவும், தவறும்பட்சத்தில் முன் பணமாக கொடுத்த ரூ.1,52,000/-த்தை வட்டியுடன் சேர்த்து திருப்பிச் செலுத்த வேண்டுமென்றும் வழக்கு முடியும் வரை தாவாச் சொத்தில் பிரதிவாதி வேறு யாருக்கும் விற்பனை செய்யக்கூடாது என்றும் வழக்கு முடியும் வரையில் தாவாச் சொத்தின் மீது எந்த வில்லங்கமும் ஏற்படுத்தக்கூடாது என்றும் நிரந்தர தடை உத்தரவு பிறப்பிக்க கோரியும் மற்றும் இவ்வழக்கின் செலவுத் தொகை கோரியும், இவ்வழக்கினை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

வழக்குரையின் சுருக்கம்

வழக்குச்சொத்து பிரதிவாதிக்கு 13.02.2003 தேதியிட்ட கிரயப்பத்திர முன்னிலைக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தாகும். பிரதிவாதி வழக்குச் சொத்தை வாதிக்கு விற்க, ஒப்புக்கொண்டு அதன் அடிப்படையில் வழக்குச் சொத்தினுடைய பெருமான தொகை ரூ. 2,00,000/- என விலை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு இரு தரப்பிலும் ஒப்புக் கொள்ளப்பட்ட நிலையில் பிரதிவாதியும், வாதியும் 18.08.2014 அன்று சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு

செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்த ஆவணம் முன்னிலையில் பிரதிவாதி வாதியிடம் ரூ.1,50,000/- முன் பணமாகப் பெற்றுக் கொண்டு மீதித் தொகை ரூ50,000/-ஐ ஒரு வருடக் காலத்திற்குள் பெற்றுக் கொண்டு தாவாச் சொத்தினை பிரதிவாதி வாதிக்கு கிரயம் செய்துக் கொடுக்கும் போது பிரதிவாதி பெற்றுக்கொள்ள வேண்டுமென்று ஒப்பந்தம் செய்யப்பட்டது என்றும், அதன் பிறகு 10.08.2018 அன்று அவசர தேவைக்காக வாதியிடம் பிரதிவாதி ரூ.2000/- பெற்றுக்கொண்டு கிரய ஒப்பந்த பத்திரத்தின் முதல் பக்கத்தின் பின் பகுதியில் வரவு வைத்துள்ளார் என்றும், இதற்கிடையில் 04.07.2016 அன்று பிரதிவாதி என்.ரமேஷ் என்பவருக்கு கிரய ஒப்பந்தம் செய்து குறிப்பிட்ட காலத்தில் கிரயப்பத்திரம் பதிவு செய்து தரவில்லை என்று பதிவு செய்து தருமாறு ஆரணி, மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் அசல் வழக்கு எண்.154/2012 தாக்கல் செய்து என்.ரமேஷ் என்பவருக்கு ஆதரவாக தீர்ப்பாகி நிறைவேற்றுகை மனு இ.பி.81/2015 என்ற மனுவில் சொத்தை பற்றுகை செய்ய உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட்டு, சார் பதிவு அலுவலகத்திற்கு தகவல் தெரிவித்த போது இந்த வழக்கின் வாதிக்கு 18.08.2014 அன்று கிரய ஒப்பந்த ஆவணம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றும் வில்லங்கச் சொத்து என்றும் என்.ரமேஷ் என்பவருக்கு தெரிய வந்தது, இவ்வாறு பிரதிவாதியின் சட்ட விரோதமான செயல் தெரிய வருகிறது என்றும், எனவே மீதித் தொகை ரூ.48,000/- ஐ பிரதிவாதி செலுத்த தயாராகவும் விருப்பமாகவும் இருந்த நிலையில் பிரதிவாதி அந்த பணத்தை பெற்றுக் கொண்டு ஒப்பந்த ஆவணப்படி தாவாச் சொத்தினை கிரயம் செய்துக் கொடுக்குமாறு வாதி பிரதிவாதியை பல முறை கேட்டும், ஏதோ காரணம் சொல்லி காலம் தாழ்த்தி வந்தார் என்றும், இந்த நிலையில் வாதி மீதிக் கிரயத் தொகையை பெற்றுக்கொண்டு வாதி பெயருக்கு கிரயப்பத்திரம் பதிவு செய்து தருமாறு பிரதிவாதிக்கு 29.07.2020 அன்று வழக்கறிஞர் மூலம் அறிவிப்பு அனுப்பினார் என்றும், அறிவப்பை பெற்றுக் கொண்ட பிரதிவாதி கிரயப்பத்திரம் பதிவு செய்தும் தரவில்லை. பதில் அறிவிப்பும் அனுப்ப வில்லை. இவ்வாறான செயல் மேற்கண்ட கிரய ஒப்பந்த ஆவணத்திற்கு முரணானது என்றும்

மேற்படி மீதித் தொகை ரூ.48,000/-த்தை வாதியிடமிருந்து பெற்றுக் கொண்டு தாவா அட்டவணைச் சொத்தை பிரதிவாதி வாதிக்கு கிரயம் செய்துக் கொடுக்க வேண்டுமென்றும் அதனை தொடர்ந்து சுவாதீனம் கொடுக்க வேண்டுமென்றும், கிரயப்பத்திரம் பதிவு செய்து கொடுக்க தவறும்பட்சத்தில் முன் பணமாக கொடுத்த தொகையை வட்டியுடன் திரும்ப

செலுத்துமாறு உத்தரவிடுமாறும் தெரிவித்து தாவா தாக்கல் செய்துள்ளார்.

தாவாவைத் தொடர்ந்து பிரதிவாதிக்கு அறிவிப்பு அனுப்பியும் பிரதிவாதி அழைத்தும் வருகையின்மையால் பிரதிவாதிக்கெதிராக 02.02.2021 அன்று ஒருதலைபட்ச தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டது. அதனை தொடர்ந்து வாதியை 09.04.2021 அன்று வா.சா.1 ஆக நீதிமன்றத்தில் விசாரிக்கப்பட்டார். விசாரணையை தொடர்ந்து வா.சா.ஆ.1 முதல் 4 ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டன. மேலும் வாதித்தரப்பில் வா.சா.2 விசாரிக்கப்பட்டார்.

வாதித்தரப்பு சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்களை பரிசீலிக்கையில் வாதி தரப்பு சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள், வாதுரையின் அடிப்படையில் வாதியின் வழக்கு நிரூபணம் செய்யப்படுகிறது. அதனை தொடர்ந்து வாதி 18.08.2014 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்த ஆவணத்தின் அடிப்படையில் மீதித் தொகை ரூ.48,000/-ஐ இந்நீதிமன்றத்தில் தீர்ப்பு வழங்கப்பட்ட ஒரு மாதக் காலத்திற்குள் வைப்பீடு செய்ய வேண்டுமென்றும் அதனை உடனடியாக பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டு தீர்ப்பளிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 2மாதக் காலத்திற்குள் தாவா அட்டவணைச் சொத்தினை வாதிக்கு கிரய ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து அது சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொடுக்கப்பட வேண்டுமென்றும் தவறும்பட்சத்தில் வாதி நீதிமன்றத்தின் மூலம் சட்ட நடவடிக்கை எடுத்து கிரயப்பத்திரம் பத்திரம் பதிவு செய்துக் கொள்ள வேண்டுமென்றும் உத்தரவிடப்படுகிறது. இந்த நிலையில் வாதியின் தாவா கீழ்கண்டவாறு அனுமதித்து தீர்ப்பும் தீர்ப்பாணையும் பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

மேலும் இவ்வழக்கின் மேற்கண்ட தீர்வின் அடிப்படையில் வாதிக்கு வேறு எதுவும் பரிகாரம் தேவையில்லை என்று நீதிமன்றம் கருதி வாதி கோரியுள்ள நிரந்தர தடை உத்தரவு பரிகாரம் குறித்து வாதியின் வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.

. முடிவில், வாதியின் வழக்கு கீழ்க்கண்டவாறு அனுமதித்து தீர்ப்பும் தீர்ப்பாணையும் பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

1. வாதியிடமிருந்து மீதி கிரயத்தொகை ரூ.48,000/- ஐ பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டு, வாதியின் பெயருக்கு இரண்டு மாதக் காலத்திற்குள், வாதியின் செலவில் கிரயப்பத்திரம் எழுதியளித்து கிரையச்சொத்தை ஒப்படைக்க வேண்டுமென கட்டளையிடப்படுகிறது.

2, வாதிக்கு, பிரதிவாதியானவர் மேற்கண்ட காலத்திற்குள் கிரயப்பத்திரம் எழுதிக்கொடுக்க தவறும்பட்சத்தில், வாதியானவர் மீதக்கிரையத்தொகையை நீதிமன்றத்தில்

வைப்பீடு செய்துவிட்டு, நீதிமன்றம் மூலம் சட்ட நடவடிக்கை எடுத்து கிரயப்பத்திரம் எழுதிக்கொள்ள வேண்டுமென்று கட்டளையிடப்படுகிறது.

3. வாதிக்குரிய செலவினத்தை பிரதிவாதி செலுத்திடவேண்டுமென கட்டளையிடப்படுகிறது.

இத்தீர்ப்புரை என்னால் தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் பிழைத்திருத்தம் செய்யப்பட்டு, 2022ஆம் ஆண்டு ஜனவரி திங்கள் 27-ம் நாளாகிய இன்று என்னால் திறந்த இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்படுகிறது.

ஒம்/-ஜி. ஜெயவேல்/27.1.2022,
சார்பு நீதிபதி,
ஆரணி.

வாதித் தரப்பு சாட்சிகள்

வா.சா.1. - எஸ்.லதா (வாதி)

வா.சா.2. - குருசாமி

வாதித் தரப்பு சான்றாவணங்கள்

வா.சா.ஆ.1	18.08.2014	பிரதிவாதி வாதிக்கு எழுதிக் கொடுத்த பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தப்பத்திரம் அசல
வா.சா.ஆ.2	10.08.2018	கிரய ஒப்பந்த பத்திரத்தின் பின் பக்கத்தில் எழுதப்பட்ட மேலெழுத்து
வா.சா.ஆ.3	29.07.2020	வழக்கறிஞர் அறிவிப்பின் அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.4	--	அஞ்சல் ஒப்புகை அட்டை

பிரதிவாதித் தரப்பில் சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் இல்லை.

ஒம்/-ஜி. ஜெயவேல்/27.1.2022,
சார்பு நீதிபதி,
ஆரணி.